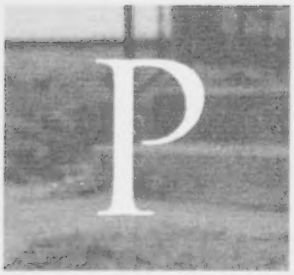


Agglomération de Victoria

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

AUTOMNE 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2005 en un coup d'œil

- ***Les marchés de l'habitation de Victoria demeurent animés***
- ***Marché de l'existant : les ventes se stabilisent, les prix montent***
- ***La construction de logements individuels et collectifs s'intensifie***
- ***Marché locatif : le taux d'inoccupation restera stationnaire***
- ***Les prix des logements neufs sont en hausse***
- ***Repli des ventes de terrains, mais escalade des prix***

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les prix continuent d'évoluer à la hausse

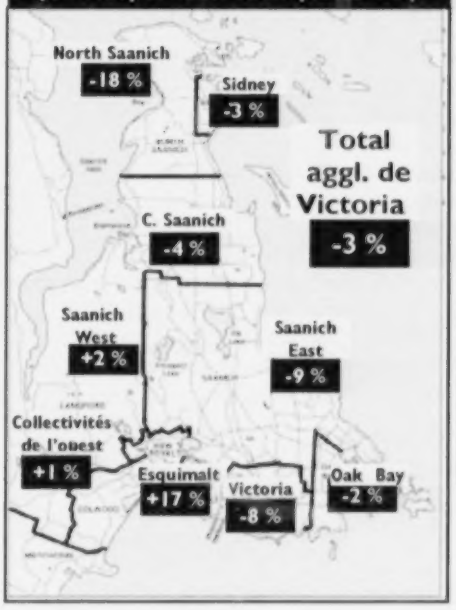
Les prix S.I.A.[©1] moyens devraient monter davantage l'an prochain, après avoir connu de fortes hausses en 2004. En 2005, le prix moyen des maisons individuelles atteindra 378 000 $, celui des maisons en rangée, 296 000 $, et celui des appartements en copropriété, 198 000 $.

Le rythme effréné des ventes d'habitations à Victoria se modérera en 2005, mais il restera trépidant. La légère augmentation du nombre total de transactions qui est prévue en 2004 sera alimentée par la progression des ventes d'appartements en copropriété.

Suite à la page 2

[1]Service inter-agences© (S.I.A.©) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Ventes de maisons par sous-marché, janv.-sept. 2003-2004 (variation)



SOMMAIRE

Marché de la revente.....1
Légère baisse des ventes en 2005; les prix continuent d'augmenter

Marché du neuf.....3
Construction résidentielle vigoureuse en 2004 et 2005

Offre de terrains.....5
Terrains en demande sur la côte ouest

Marché locatif.....5
Légère hausse du taux d'inoccupation en 2005

Survol de l'économie.....6
La croissance se poursuit

Faits saillants – marché de la rénovation.....7
Intensification des rénovations

Résumé des prévisions de la SCHL.....8

Peggy Prill – Tél. : (250) 363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.schl.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de la revente (suite de la page 1)

Selon les prévisions, les ventes de maisons individuelles seront un peu moins nombreuses qu'en 2002 et 2003; elles se chiffreront à 4 390 en 2004 et à 4 310 en 2005. Celles de maisons en rangée et d'appartements en copropriété refléteront l'intensification de la demande de logements bon marché et atteindront respectivement 760 et 1 800 en 2005.

Dans la région métropolitaine de Victoria, les ventes de maisons individuelles sont en baisse de 3 % cette année par rapport aux neuf premiers mois de 2003. Esquimalt, Saanich West et les collectivités de l'ouest vont à contre-courant de cette tendance, car les accédants à la propriété font grimper les ventes dans ces marchés plus abordables. Par contraste, ce sont des marchés haut de gamme comme North Saanich et Saanich East qui causent le recul observé cette année (voir le plan en page 1).

On prévoit que les ventes de maisons fléchiront de 1,8 % l'an prochain, mais qu'elles augmenteront encore dans les collectivités de l'ouest. Les acheteurs sont attirés par la côte ouest parce que les services et commodités s'y multiplient (loisirs, commerces, santé, enseignement, culture) et que les maisons y sont abordables.

Le prix moyen des maisons individuelles progressera de 12,8 % en 2004 et de 2,2 % en 2005, car la demande restera vive. L'accroissement des ventes dans tous les segments du marché fait monter les prix cette année.

Les prix continuent de suivre la tendance ascendante amorcée au début de 2001 lorsque la demande de logements a commencé à s'emballer. Au milieu de 2004, un nombre accru d'inscriptions ont fait leur apparition sur le marché, ce qui a atténué la pénurie d'offre et, de ce fait, les pressions à la hausse s'exerçant sur les prix.

Les inscriptions de maisons individuelles étaient de 30 % plus nombreuses en septembre qu'au même mois en 2003, ce qui a affaibli les fortes pressions haussières que subissaient les prix plus tôt cette année. Grâce aux bas taux d'intérêt et à la forte croissance de l'emploi, la demande de logements reste active et le marché continue d'être favorable aux vendeurs.

Les données cumulatives de 2004 montrent que le rapport ventes-inscriptions courantes de maisons individuelles, extrêmement élevé le printemps dernier (58 %), est redescendu pour se fixer à 45 %. En moyenne, les maisons trouvent preneur 38 jours après leur inscription, délai semblable à celui enregistré l'an dernier (39 jours). Pour la période allant de janvier à septembre, le prix de vente moyen est en hausse de 19 %. Ces données indiquent que le segment des maisons individuelles favorise actuellement les vendeurs. Il ne devrait pas retrouver l'équilibre avant le milieu de 2005.

Ventes S.I.A.® de maisons par sous-marché

Troisième trimestre de 2004, région métropolitaine de Victoria

	Prix moyen des maisons	Nombre moyen de jours sur le marché	Taille moyenne (en pieds carrés)
Ville de Victoria	359 888 $	32	1 830
Oak Bay	580 963 $	38	2 323
Esquimalt	315 044 $	28	1 709
Saanich East	421 289 $	31	2 367
Saanich West	351 993 $	33	1 927
Central Saanich	409 509 $	24	2 103
North Saanich	694 849 $	40	2 904
Sidney	343 256 $	27	1 810
Collectivités de l'ouest	340 250 $	37	2 175

Sources : chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Les maisons d'Esquimalt sont les plus abordables de la région

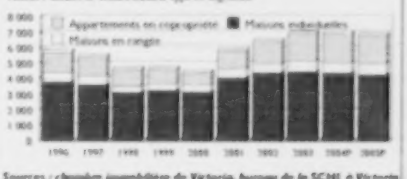
Au troisième trimestre de 2004, Esquimalt a encore été le marché le moins cher de la région de Victoria, le prix moyen des maisons s'étant chiffré à 315 044 $.

Sidney et les collectivités de l'ouest étaient également plus abordables que d'autres sous-marchés, affichant des prix moyens respectifs de 340 250 $ et 343 256 $. Saanich West et la ville de Victoria sont les seuls autres secteurs où les habitations se sont vendues en moyenne moins de 400 000 $.

Oak Bay et North Saanich ont continué de dominer le marché des habitations destinées à des propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur. Les prix moyens y ont atteint respectivement 580 963 $ et 694 849 $. À Saanich East et à Central Saanich, le prix moyen a dépassé 400 000 $.

Ventes S.I.A.®

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE VICTORIA



Sources : chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Le marché des copropriétés s'échauffe

En 2004 et 2005, les ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété progresseront plus rapidement que celles de maisons individuelles dans la région. Ces deux segments sont eux aussi favorables aux vendeurs, et les prix y augmentent considérablement.

Le prix moyen des maisons en rangée devrait se situer près de 300 000 $ l'an prochain. Le marché favorise les vendeurs depuis le milieu de 2002, avant quoi il avait été favorable aux acheteurs pendant quatre ans. De janvier à septembre 2004, les ventes de maisons en rangée ont glissé de 3 %, le nombre d'inscriptions courantes a progressé de 15 %, et le prix moyen a grimpé de 22 %. La rareté des inscriptions et la demande constante exercent de fortes pressions haussières sur les prix.

Les prix des appartements en copropriété approcheront de 200 000 $ en 2004 et 2005 à cause notamment du grand volume de préventes. Certains indicateurs confirment qu'il s'agit d'un marché vendeur depuis janvier : les ventes ont bondi de 12 %, les inscriptions courantes, de 58 %, et le prix moyen de 25 %. ❖

Le rapport ***Perspectives du marché du logement* de Victoria** est publié deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne. Pour vous abonner ou encore pour commander un exemplaire, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon de la SCHL. Tél. : (604) 737-4088

Also available in English

Code de produit : 7527F

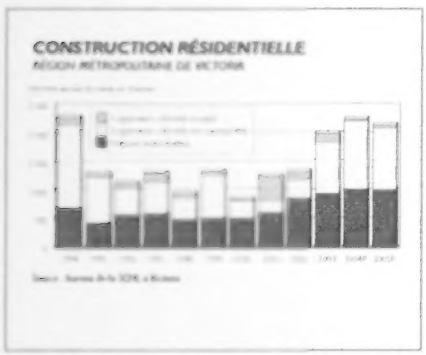
MARCHÉ DU NEUF

CONSTRUCTION EN HAUSSE

Le nombre considérable de mises en chantier enregistré en 2003 sera dépassé en 2004 et en 2005. La reprise amorcée en 2001 et 2002 continue donc de prendre de l'ampleur. Le segment des maisons individuelles et celui des appartements en copropriété continueront de dominer les marchés du neuf de Victoria, comme ils le font depuis 2001, époque où la construction de logements locatifs s'était brièvement accélérée.

Les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur continueront de jouer un rôle important sur le marché du neuf tout au long de 2005, car l'avoir propre accumulé dans leur habitation actuelle augmentera encore davantage sous l'effet de la vitalité dont fait preuve le marché de la revente. Les accédants à la propriété seront moins actifs en raison du relèvement des taux d'intérêt et des prix, mais pas beaucoup moins, car le choix de copropriétés neuves et de maisons abordables s'élargira. Les investisseurs, attirés par les prix croissants de l'immobilier et par la forte demande de logements locatifs, constituent le troisième segment d'acheteurs en importance.

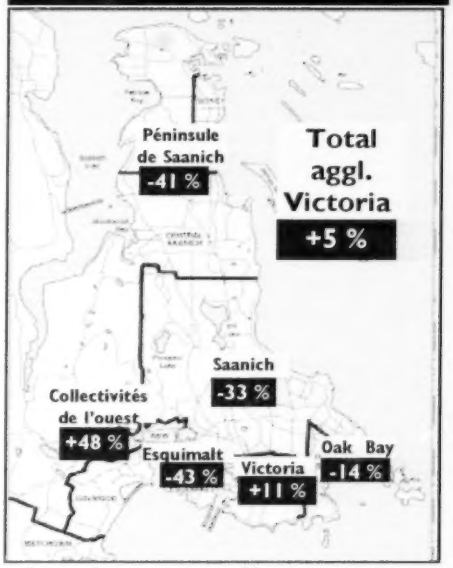
La SCHL prévoit 2 280 mises en chantier d'habitations en 2004 dans la région métropolitaine de Victoria, et 2 165 autres en 2005. Cette intensification de la production est conforme à la tendance observée en Colombie-Britannique.



LA DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS S'ACCROÎT

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait dépasser 1 000 en 2004 ainsi qu'en 2005, car la demande restera vive. L'activité est actuellement deux fois plus intense qu'entre 1998 et 2000.

Mises en chantier, de janv. à sept. 2003-2004 (var.)



De janvier à septembre, les mises en chantier de maisons individuelles ont été de 13 % plus nombreuses qu'à la même période l'an dernier. La demande de maisons neuves continue d'être animée par l'important volume de transactions sur le marché de la revente, la grande confiance des consommateurs, la solide croissance de l'emploi, la progression des prix et les bas taux d'intérêt.

En 2005, l'offre de logements neufs évoluera au rythme de la demande, si bien que le marché restera équilibré. La construction anticipative de maisons demeure peu intense, mais la lente expansion de ce marché fera croître les stocks légèrement. La plupart des habitations sont vendues avant leur achèvement, ce qui maintient le marché en équilibre. Le coût élevé des terrains, la hausse des droits d'aménagement et l'escalade des primes d'assurance et du prix des matériaux de construction continuent de donner du fil à retordre aux constructeurs.

Le sous-marché formé des collectivités de l'ouest raffermira sa position en tant que plus important marché des maisons neuves dans la région métropolitaine de Victoria. De 54 % en 2003, sa part de marché passera à 58 %. Parmi les sous-marchés constitués d'une seule municipalité, celui de Saanich est le plus actif, récoltant près de un quart de la production de maisons dans la région. Vient ensuite Langford, avec un cinquième des mises en chantier. Sooke, View Royal, Langford, Colwood et Saanich seront jusqu'en 2008 les secteurs les plus animés en ce qui a trait à l'aménagement de lotissements.

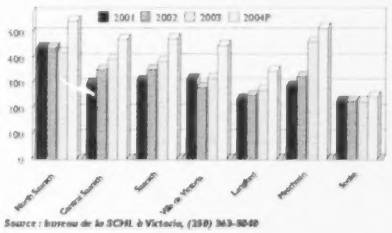
LES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS BONDISSENT

La forte demande et la hausse des coûts de construction font monter les prix des habitations neuves. On prévoit que le prix médian des maisons neuves augmentera de 14 % en 2004 et de 4 % en 2005.

Les acheteurs auront du choix sur le marché du neuf en 2005. Ceux que les prix ne laissent pas indifférents trouveront des maisons neuves sur des lots abordables en banlieue. Ce marché aide à contenir la progression des prix malgré les coûts croissants.

Des maisons neuves haut de gamme sont situées dans Saanich, North Saanich et Oak Bay de même que sur certaines grandes propriétés dans les collectivités de l'ouest, tandis que des lotissements chics de View Royal, Langford, Colwood et Sooke attirent des constructions neuves de prix abordable.

PRIX MÉDIAN DES LOGEMENTS NEUFS PAR SECTEUR, RÉGION DE VICTORIA



Source : bureau de la SCHL à Victoria, (250) 363-3040

Le prix médian des maisons à étage mansardé montera en flèche : de 339 000 $ en 2003, il devrait passer à 375 000 $, en 2004. Les maisons neuves de deux étages, qui accaparent les deux tiers du marché cette année, auront un prix médian de 405 000 $. On prévoit que les maisons de plain-pied se seront vendues un peu moins cher cette année. En effet, la moitié d'entre elles auront trouvé preneur pour moins de 295 000 $, alors que le prix médian s'élevait à 309 000 $ en 2003.

Suite à la page 4

Marché du neuf (suite de la page 3)

Offre de maisons en rangée neuves : insuffisante en 2004-2005

Les mises en chantier de maisons en rangée devraient être trois fois plus nombreuses en 2004 et 2005 qu'elles ne l'ont été en 2001. Cependant, le rythme de production est moins effréné qu'en 2003. On prévoit entre 145 et 165 mises en chantier annuellement au cours des deux prochaines années; en 2003, les fondations de 206 maisons en rangée ont été coulées.

De janvier à septembre, 83 maisons en rangée ont été commencées, soit deux fois moins qu'à la même période en 2003 (166). En septembre, seulement 7 habitations neuves de ce type étaient à vendre, ce qui représente la moitié de l'offre observée un an plus tôt.

Le prix élevé des terrains, causé par la pénurie de sites aménagés et zonés convenablement, continue de freiner la construction de maisons en rangée. La part de marché des maisons en rangée conçues pour des familles, c'est-à-dire qui comptent trois chambres à coucher ou plus, prend de l'ampleur. Cette année, elle devrait dépasser 60 %, après avoir atteint 56 % en 2003, 47 % en 2002 et 42 % en 2001.

On s'attend à ce que le prix médian des maisons en rangée neuves de trois chambres bondisse de 24 % pour atteindre 320 000 $ en 2004, sous l'effet de la multitude de ventes et de l'offre restreinte de logements neufs. Les prix devraient augmenter de 2,5 % en 2005.

Le marché des appartements en copropriété s'emballe

Après avoir quintuplé l'an dernier, le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété dépassera, en 2004 et en 2005, le niveau atteint en 2003. Par contre, peu d'ensembles locatifs seront commencés en 2005, le marché locatif étant déjà concurrencé par les copropriétés appartenant à des investisseurs.

Les stocks dans la région métropolitaine de Victoria demeurent maigres cet automne : seulement 15 appartements en copropriété achevés étaient à vendre en septembre. Étant donné le grand nombre de logements qui étaient en construction en septembre (818), on considère que ce segment du marché est équilibré. Cependant, environ 75 % de ces unités ont déjà trouvé preneur, ce qui témoigne de la vigueur de la demande.

Pendant les neuf premiers mois de 2004, 232 appartements en copropriété ont été achevés, et 237 se sont vendus, ce qui a réduit les stocks déjà dégarnis. La vive demande de copropriétés haut de gamme, de logements branchés au centre-ville et d'unités modestes en banlieue alimente les ventes.

Cette année, beaucoup de logements de une chambre se vendent entre 140 000 et 160 000 $, et une bonne partie des unités de deux chambres, entre 220 000 et 240 000 $. Ces observations contrastent avec celles faites en 2003, année où la plupart des appartements de une ou deux chambres se vendaient entre 140 000 et 180 000 $.

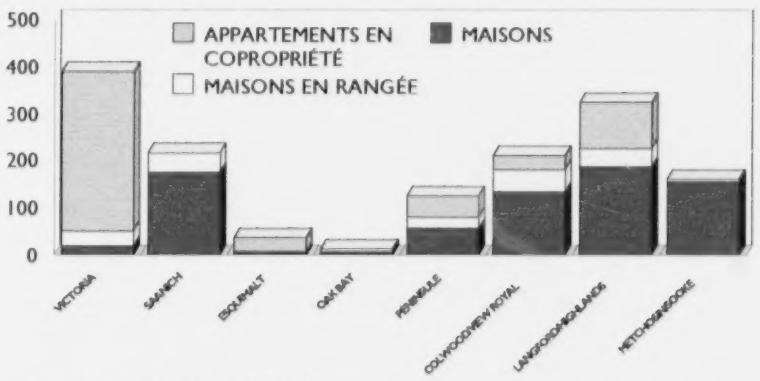
Le désintérêt observé en 2003 à l'égard des logements haut de gamme, populaires en 2001 et 2002, a entraîné une diminution du prix médian. On s'attend à ce que les prix évoluent à la hausse tout au long de 2005. Les copropriétés avantageusement situées (dans un secteur riverain, ou avec vue sur l'eau) au centre-ville de Victoria feront augmenter les prix au cours des mois à venir.

La progression des prix médians sera modérée par la façon dont évoluera la composition des stocks en 2004 et 2005. En effet, la proportion de logements haut de gamme sera faible par rapport à celle de logements offerts à prix abordable ou intermédiaire. Le prix médian des appartements en copropriété neufs montera à 275 000 $ en 2004 et à 280 000 $ en 2005.

Divers prix, styles et emplacements seront offerts aux acheteurs de copropriétés neuves. La demande de logements haut de gamme restera forte, tandis que celle d'habitations de prix abordable ou intermédiaire bien situées se développera en 2005.

La plupart des copropriétés mises en chantier en 2004 et 2005 seront situées dans la ville de Victoria, sur des sites réaménagés, et les autres, à Sidney, Central Saanich, Esquimalt, Saanich et dans les collectivités de l'ouest. Langford devrait dominer les marchés de la côte ouest. ❖

MISES EN CHANTIER SELON LE TYPE DE LOGEMENT PAR SECTEUR, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE VICTORIA
De janvier à septembre 2004



Source : bureau de la SCHL à Victoria

En 2004, les marchés de la côte ouest dominent les autres marchés de la région métropolitaine de Victoria dans le secteur de la construction résidentielle.

Terrains : prix en hausse, ventes en baisse

Les prix des terrains pour maisons individuelles se sont élevés à de nouveaux sommets cette année dans la région métropolitaine de Victoria, même si les ventes ont fléchi. C'est dans les collectivités de l'ouest qu'il se vend le plus de terrains, mais le nombre de transactions diminue dans d'autres secteurs de la région en raison de contraintes liées à l'offre.

Pour la période de six mois ayant pris fin en septembre 2004, le prix médian des terrains aménagés a atteint 300 000 $ à Saanich, 229 900 $ à North Saanich, 210 500 $ à Central Saanich, 164 000 $ à Langford, 190 000 $ à Colwood et 201 000 $ à Metchosin.

Les ventes de terrains pour logements collectifs dans la région métropolitaine de Victoria restent limitées, car peu d'ensembles de maisons en rangée ou d'appartements ont été commencés sur les terrains vendus récemment. Cette année, les prix des terrains par logement se situent entre 35 000 et 55 000 $ pour les appartements et entre 55 000 et 95 000 $ pour les maisons en rangée.

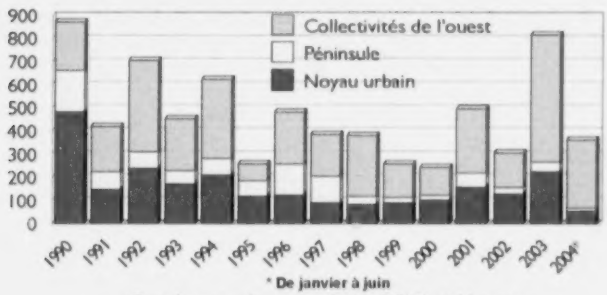
L'offre de terrains pour maisons individuelles a bondi en 2003 (voir le graphique présenté ci-dessous), car des lots ont été créés dans la région de la capitale. On s'attend à ce que d'autres terrains arrivent sur le marché en 2005. La plus grande proportion de lots destinés à la construction de maisons individuelles est observée dans les collectivités de l'ouest.

La rareté persistante des terrains et les coûts croissants de la construction auront pour effet de diminuer l'abordabilité du logement en 2005. La construction résidentielle s'intensifie en 2004 et 2005, et l'offre insuffisante de terrains dans l'ensemble de la région fait augmenter les prix. De nouveaux lotissements à Sooke, Langford, Colwood et View Royal amélioreront l'offre de terrains tout au long de 2005. ❖

CRÉATION DE LOTS POUR MAISONS

SELON LE SECTEUR, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE VICTORIA

Lots créés pour la construction de maisons



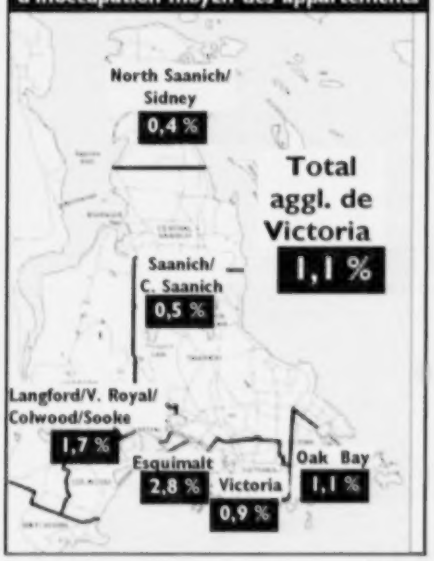
Graphique : bureau de la SCHL à Victoria
Données : CRD Development Review

Taux d'inoccupation stable

Les appartements locatifs vacants devraient rester peu nombreux en 2005. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation descende à 0,8 % cette année, après s'être élevé à 1,1 % en 2003. Les hausses annuelles du loyer moyen dépasseront 3 % et seront donc supérieures au taux d'inflation. En 2005, le choix d'appartements locatifs sera restreint dans la plupart des sous-marchés de la région métropolitaine de Victoria. Les pénuries de logements inoccupés et les augmentations de loyers n'épargneront pas le marché des maisons en rangée locatives en 2004 et 2005.

En 2004 et 2005, les logements locatifs continueront de ne constituer qu'une infime partie des logements collectifs qui seront mis en chantier. Certains facteurs persistent à faire obstacle à la construction de logements locatifs : le coût élevé des terrains, les droits d'aménagement municipaux, l'apathie de l'industrie à l'égard des mesures incitatives municipales en matière de logement abordable et le peu de fonds publics pour les logements sans but lucratif. Les investisseurs, estimant que ces obstacles rendent non rentable la construction d'ensembles locatifs, rechercheront d'autres occasions de placement : ensembles à usage mixte, marchés à créneaux, collectifs d'habitations en copropriété ou immeubles commerciaux.

Marché locatif de Victoria, 2003, taux d'inoccupation moyen des appartements



TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le marché des **logements pour aînés** et le **marché locatif?** Commandez dès aujourd'hui les rapports annuels de la SCHL sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

- Pour obtenir un aperçu de la conjoncture actuelle ou pour commander des rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@schl.ca

Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site Web de la SCHL, à http://**www.schl.ca**

La croissance économique s'améliore

En 2004 et 2005, le taux d'expansion de l'économie sera un peu plus fort à Victoria que dans l'ensemble de la province, où il sera déjà élevé. L'an prochain, la croissance devrait être encore plus vigoureuse qu'en 2004, tant à Victoria qu'à l'échelle provinciale.

La SCHL prévoit que la croissance économique, l'emploi et la migration nette augmenteront dans la province en 2004 et 2005. La migration interprovinciale nette, qui s'est chiffrée à 2 094 personnes l'an dernier, atteindra 3 000 en 2004 et 4 500 en 2005. L'immigration internationale se poursuit à un rythme régulier (de 27 000 à 32 000 migrants par année). Les améliorations en matière de migration catalysent l'essor du marché de l'habitation partout dans la province.

La population de la région métropolitaine de Victoria devrait s'accroître de 1,1 % l'an prochain, et compter 323 000 habitants. En 2005, le solde migratoire à Victoria progressera conformément aux tendances provinciales, passant de 2 450, en 2004, à 2 500, en 2005.

Le nombre d'emplois à Victoria devrait augmenter de 3,2 % cette année, puis de 2,9 % en 2005. La construction, le commerce de détail ainsi que la finance, les assurances et l'immobilier sont les secteurs où l'emploi croît le plus rapidement. Une lente reprise est prévue dans les secteurs de la fabrication et des soins de santé, ainsi que dans les industries primaires et dans le domaine de la défense. On s'attend à un léger repli du nombre d'emplois dans le secteur des administrations publiques.

Le taux de chômage dans la région métropolitaine de Victoria devrait se situer en moyenne sous 6 % au cours des 18 prochains mois. Le chômage a diminué au printemps 2004 par rapport à la moyenne de 6,1 % enregistrée l'an dernier. En Colombie-Britannique, il se tiendra à près de 7,5 % en 2004 et 2005.

En septembre, la valeur des grands projets d'immobilisations proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans la région métropolitaine de Victoria était de 1,8 milliard de dollars, contre 1,4 milliard un an auparavant. Parmi les principaux projets devant être entamés en 2004 et 2005, on compte la deuxième phase des bureaux du CRD, l'hôtel Sheraton à Langford, et le réaménagement de la gare de la rue Belleville.

D'autres projets déjà amorcés prendront plusieurs années à se réaliser, notamment l'expansion de l'aéroport international de Victoria et de l'Université Victoria, la voie navigable de Selkirk, le terrain de golf de Bear Mountain, les améliorations de la base des Forces canadiennes d'Esquimalt, Sun River Estates, le complexe résidentiel et industriel de Cordova Bay Road et l'ensemble de Royal Bay.

L'économie de la région métropolitaine de Victoria continuera à prendre de l'expansion en 2005, grâce surtout à l'industrie de la haute technologie (y compris les centres d'appels), ainsi qu'aux secteurs de l'enseignement et de la production cinématographique. Le marché technologique de Victoria se classe au deuxième rang en Colombie-Britannique, après celui de Vancouver.

On prévoit que le secteur du tourisme continuera de faire bonne figure en 2005. Un nombre sans précédent de paquebots de croisière ont jeté l'ancre à Ogden Point cette année. De plus, deux hôtels neufs, soit le Brentwood Bay Lodge & Spa et le Marriott, ont ouvert leurs portes en 2004.

Les résultats des trois premiers trimestres de 2004 montrent que le taux d'occupation des hôtels à Victoria a atteint son niveau le plus élevé des cinq dernières années, ce qui confirme que l'industrie touristique de Victoria s'est remise des événements terroristes récents et du Syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), notamment. Tourism Victoria s'attend à ce que les recettes provenant du tourisme affichent une hausse modérée en 2004 et en 2005.

Augmentation des taux hypothécaires en 2005

Les taux hypothécaires demeureront stationnaires pendant le reste de 2004, mais ils se remettront à monter lentement en 2005.

Les taux des prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans se relèveront l'an prochain pour se situer respectivement entre 4,75 et 6,00 %, entre 6,00 et 7,00 % et entre 6,75 et 7,75 %.

Les réductions de taux hypothécaires resteront un important instrument concurrentiel pendant la période visée par les prévisions. ❖

Logements : moins abordables

La hausse des taux hypothécaires et du prix des habitations a fait croître le revenu admissible pour l'achat d'un logement. En 2005, il faudra un revenu de 98 716 $ pour une maison de prix moyen – un sommet – comparativement à 90 605 $ en 2004.

Ces chiffres pour la région métropolitaine de Victoria sont établis au moyen de taux d'intérêt réels, du prix S.I.A.® moyen en 2003 et des prévisions de la SCHL pour 2004 et 2005 (voir la page 8). ❖

Le groupe intersectoriel **Housing Affordability Partnership** (**HAP**) travaille à mettre en lumière les nouveaux enjeux et débouchés dans le domaine de l'habitation.

www.housingaffordability.ca

Communiquez avec **Lee F. King**, représentant de la SCHL : (250) 363-8050, lking@schl.ca

L'Observateur du logement au Canada 2004 est maintenant disponible sur le site Web de la SCHL

Un survol complet des conditions de logement au Canada, des tendances ainsi que des facteurs clés sous-jacents – pour comparer les loyers, les prix et d'autres indicateurs du marché de l'habitation entre les grandes régions métropolitaines du pays. Ce précieux outil permet de définir et de suivre de près les tendances et les questions en matière d'habitation au Canada, pour mieux y réagir. *L'Observateur* donne également une vue d'ensemble des défis liés au logement et de l'évolution des besoins des Canadiens et Canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler la SCHL ou consulter son site Web, à http://**www.schl.ca**

MARCHÉ DE LA RÉNOVATION

INTENSIFICATION DES RÉNOVATIONS

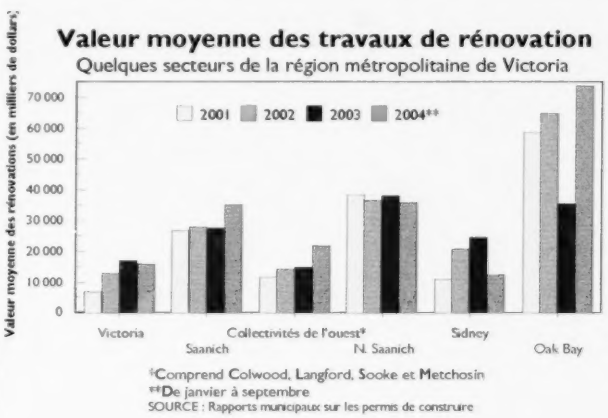
Le marché de la rénovation poursuit son essor dans l'agglomération de Victoria. En 2005, on prévoit que le volume et la valeur moyenne des travaux de rénovation progresseront de nouveau.

Le rebond qu'a connu le marché de l'existant, de 2002 à 2004, continue d'alimenter le secteur de la rénovation. Certains consommateurs préfèrent acheter un logement existant et le rénover, plutôt qu'acquérir une habitation neuve. L'accroissement des volumes de rénovation qui est observé depuis 2001 a donné lieu à une accélération de la construction. La rénovation dans la région de Victoria dépasse actuellement les niveaux enregistrés dans les années 1990, en raison de plusieurs facteurs : l'importance des droits d'aménagement, le prix élevé des terrains et le vieillissement du parc de logements.

Aux trois premiers trimestres de 2004, le nombre de permis délivrés pour des rénovations résidentielles s'est accru de 2 % par rapport à 2003 dans la ville de Victoria, et de 15 % à Saanich. Dans les collectivités de l'ouest, le volume des travaux de rénovation a augmenté également dans une proportion de 15 %. Ces trois secteurs contribuent pour plus de deux tiers des permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région métropolitaine de Victoria. Le nombre de permis a progressé de 16 % à Oak Bay, tandis qu'il a grimpé de 70 % à Esquimalt. Dans la péninsule de Saanich, le volume des permis délivrés a crû de 15 % par rapport à 2003.

De janvier à septembre 2004, la valeur moyenne des travaux de rénovation entrepris dans l'agglomération de Victoria a été de 3,8 % plus élevée qu'en 2003. La valeur moyenne la plus considérable (73 663 $) en ce qui concerne les permis de rénovation résidentielle a été enregistrée à Oak Bay; North Saanich vient au deuxième rang, avec une valeur moyenne de 35 717 $. Sur les autres marchés de la région, la valeur moyenne des permis allait de 12 223 à 35 026 $.

La tendance à la hausse des dépenses de rénovation révèle l'ampleur croissante des travaux et la montée des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre. Les propriétaires nouveaux et actuels entreprennent des rénovations pour l'aménagement de bureaux à domicile, d'appartements accessoires et de pièces réservées à l'utilisation récréative des médias, et pour d'autres projets plus traditionnels touchant la cuisine, la salle de bains, la terrasse, le sous-sol, le grenier (expansions ou ajouts). ❖



RAPPORTS DE 2005 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre l'année prochaine sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché du logement* de l'automne 2004**, publiés par la SCHL. Suivez l'évolution du marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon. Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour être encore plus à l'avant-garde du marché, procurez-vous d'autres produits ou services de la SCHL. Communiquez avec Peggy Prill ou Suzanne Schrader au bureau de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.
- Pour obtenir d'autres renseignements concernant le marché de l'habitation, visitez notre site Web, à http://**www.schl.ca**

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez **communiquer avec Peggy Prill**.
Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement,
bureau 150
1675, rue Douglas
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : (250) 363-8040
Télécopieur : (250) 995-2640
*Courriel : **pprill@schl.ca***

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Région métropolitaine de Victoria

Octobre 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	2002	2003	2004P	2005P	Variation
Inscriptions S.I.A.®	8,976	9,063	9,900	10,200	3.0 %
Ventes S.I.A.®					
Maisons individuelles	4,430	4,477	4,390	4,310	-1.8%
Maisons en rangée	584	744	720	760	5.6 %
Appartements en copropriété	1,451	1,712	1,900	1,800	-5.3%
TOUS CES LOGEMENTS CONFONDUS	*6,465*	*6,933*	*7,010*	*6,870*	*-0.0%*
Prix S.I.A.®					
Maisons individuelles	280,218 $	328,005 $	370,000 $	378,000 $	2.2 %
Maisons en rangée	212,988 $	246,500 $	290,000 $	296,000 $	2.1 %
Appartements en copropriété	150,547 $	183,493 $	195,000 $	198,000 $	1.5 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Tous logements confondus	1,344	2,008	2,280	2,165	-5.0%
Maisons individuelles	879	969	1,040	1,020	-1.9%
Maisons jumelées	73	91	165	140	-15.2%
Maisons en rangée	140	206	145	165	13.8 %
Appartements en copropriété	127	600	885	790	-10.7%
Logements locatifs	125	142	45	50	11.1 %
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Tous logements confondus	119	106	98	155	58.2 %
Maisons individuelles ou jumelées	47	62	59	75	27.1 %
Maisons en rangée	5	21	15	20	33.3 %
Appartements en copropriété	67	23	24	60	150.0 %
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	299,925 $	349,900 $	399,000 $	415,000 $	4.0 %
Maisons en rangée de trois chambres	265,000 $	258,450 $	320,000 $	328,000 $	2.5 %
Appartements en copropriété de 2 ch.	284,250 $	267,500 $	275,000 $	280,000 $	1.8 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (oct.)	1.5 %	1.1 %	0.8 %	1.9 %	
Variation du loyer des appartements	2.5 %	2.5 %	3.0 %	3.5 %	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE					
Taux hypothécaires (3 ans)	6.3 %	5.8 %	5.7 %	6.5 %	
Croissance de l'emploi	1.5 %	1.9 %	3.2 %	2.9 %	
Migration nette	2,030	2,200	2,450	2,500	

P = Prévisions de la SCHL

© 2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.